



**PARECER Nº 001 /2017 - CDC**

**Da COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR sobre o PROJETO DE LEI Nº 328, de 2015, que "*Dispõe sobre o direito dos consumidores, no âmbito do Distrito Federal, de serem informados, no ato da compra de imóveis, sobre a ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem*".**

**AUTOR: Deputado REGINALDO VERAS**

**RELATOR: Deputado CHICO VIGILANTE**

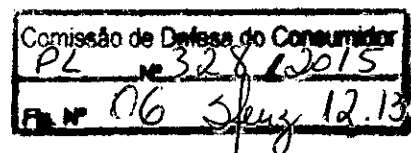
## **I – RELATÓRIO**

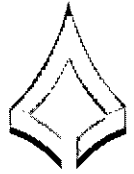
Chega à apreciação desta Comissão de Defesa do Consumidor o Projeto de Lei nº 328/2015, de autoria do nobre Deputado Professor Reginaldo Veras que pretende estabelecer, o direito do consumidor de ser informado formalmente, no ato de aquisição de imóveis em construção ou na planta, que a comissão de mediação por corretagem é ônus financeiro a ser arcado pelo proprietário vendedor, e não pelo consumidor adquirente.

A proposta determina que a cobrança ilegal da comissão é configurada por realização de depósitos pelo adquirente em benefício de corretores ou empresas de corretagem ou por retenção por estes de valor pago a título de sinal.

Estabelece, ainda, que a desobediência ao disposto configura venda casada, a ser regulada pela legislação federal pertinente.

Seguem as cláusulas tradicionais de vigência e revogação.





Em sua justificação o autor declara que o objetivo do projeto de lei é fixar regras claras sobre o direito de informação dos consumidores acerca do regime de pagamento de comissão pelos serviços de mediação de compra de imóveis. A especulação imobiliária no DF tem ocasionado o desvirtuamento de regras legais sobre o tema, transferindo o risco da atividade econômica para o consumidor, sem o devido direito de informação acerca do regime jurídico do ônus de pagamento da comissão de corretagem. Alega que a matéria está de acordo com a Constituição Federal e a Lei Orgânica do DF, não apresentando vícios materiais ou formais. Além disso, a matéria é de relevante interesse para os consumidores locais, tendo em vista que o tema tem causado vários litígios judiciais julgados favoráveis ao consumidor.

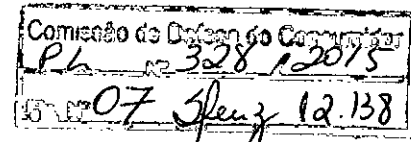
Durante o prazo regimental não foram apresentadas emendas ao Projeto de Lei.

## **II – VOTO DO RELATOR**

De acordo com o Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, art. 66, I, alínea "a", compete a esta Comissão de Defesa do Consumidor analisar, e emitir parecer sobre o mérito de matérias relacionadas às relações de consumo e medidas de proteção e defesa do consumidor.

O objetivo da proposta apresentada é estabelecer regras claras sobre o direito de informação dos consumidores acerca do regime de pagamento de comissão pelos serviços de mediação de compra de imóveis, diante da especulação imobiliária do DF que tem ocasionado o desvirtuamento das regras legais sobre a matéria, e transferindo o risco da atividade econômica para o consumidor, sem o devido direito de informação acerca do regime jurídico do ônus de pagamento da comissão de corretagem.

Dito isso, na doutrina brasileira, podemos identificar o contrato de corretagem como mediação, que se caracteriza pela atividade de aproximação de duas ou mais partes com vistas à conclusão de um negócio de compra e venda.





Contudo, verifica-se que o contrato de corretagem somente irá existir, caso o corretor contratado não tenha nenhum vínculo com a pessoa que o contrata. Nesse sentido, a efetiva prestação do serviço de corretagem se vincula a condição de o corretor não possuir nenhuma relação de dependência com quem o contrata. Ele, de maneira independente, adotará medidas para que duas pessoas realizem algum negócio.

Não é o que ocorre quando os consumidores vão comprar algum imóvel novo ou na planta, pois os supostos corretores já estão de plantão no "stand" de vendas, atuando como vendedores, ou seja, são pessoas ligadas à própria construtora. A negociação só acontecerá por intermediação dos corretores impostos pelas construtoras, privando o consumidor da escolha de outro profissional, entendemos que, nessa situação, quem compra o imóvel não adquire nenhum tipo de vantagem com a suposta intermediação.

Tais condutas, por si só, já são abusivas, mesmo que previstas em contrato. A situação ainda piora, quando as construtoras transferem o ônus do pagamento pelos serviços de corretagem ao consumidor.

Deixaremos a presunção da admissibilidade da proposta analisada para a Comissão de Constituição e Justiça, tendo em vista seu vínculo a este julgamento. Entretanto, vale citar que em entendimento jurisprudencial *"a comissão de corretagem é ônus de quem contatou os serviços do intermediador. O fornecedor não pode transferir esse encargo aos consumidores, se optou por não incluir esse custo no preço cobrado, sobretudo quando não os informou adequadamente sobre esse ônus"*.

Nesse mesmo sentido, entende-se que a cobrança de comissão de corretagem é transferir aos consumidores a cobrança de serviço que não lhes foi prestado, materializando-se como cobrança indevida. Podemos ainda identificar que o ato é uma violação à boa-fé objetiva, violação ao dever de informação e informação inadequada.

Com isso, acreditamos que a presente proposição protege os consumidores quando percebe que é direito do consumidor ser informado, formalmente, no ato de aquisição de imóveis em construção ou planta, que a comissão de mediação por



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
Comissão de Defesa do Consumidor



corretagem é ônus financeiro a ser arcado pelo proprietário vendedor e não pelo consumidor adquirente.

Pelo exposto, somos, no âmbito desta Comissão de Defesa do Consumidor, pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 328 de 2015, no mérito, por atender aspectos relativos à necessidade, oportunidade, conveniência e relevância.

Sala das Comissões, em                      de                      de 2017.

  
**DEPUTADO CHICO VIGILANTE**  
Relator

